

Proponente: 40.A
Proposta: 2022/745
del 03/05/2022



**COMUNE DI
REGGIO NELL'EMILIA**

R.U.A.D. 788
del 05/05/2022

**AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Dirigente: PRAMPOLINI Dr. Alberto

PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE

**OGGETTO: ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA CONCESSA IN DIRITTO DI
SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP
"PAPPAGNOCCA - MULINO" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA**

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO LAVORI PUBBLICI E GESTIONE DEL PATRIMONIO

Premesso che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19/11/1999 sono stati approvati gli adempimenti richiesti dalla legge n. 448/98 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree peep e la rimozione dei vincoli di convenzione che ne regolano la cessione e locazione,
- con successive deliberazioni della Giunta Comunale (n. 6836/70 del 20.03.2000, n. 12601/153 del 06.06.2000, n. 24112/281 de 06.11.2000 e n. 14063/165 del 20.06.2001) sono stati stabiliti i procedimenti da seguire, proroghe nella presentazione delle domande, ulteriori modalità di pagamento, gli schemi - tipo dei contratti da utilizzare per la cessione delle aree, ecc.,
- inoltre:
 - con delibera di G.M. n. 7498/105 del 4.5.2012, il Comune di R.E. ha ritenuto opportuno confermare (alla luce delle novità introdotte dalla legge 12.07.2011, n. 106, art. 5, comma 3-*bis* in merito alla rimozione dei vincoli di prezzo per vendita e locazione degli alloggi peep) la scelta che fu fatta fin dal 1999 (con la delibera di C.C. del 19.11.1999, n. 28913/71) di offrire ai proprietari superficiali degli alloggi PEEP una procedura di "riscatto" del proprio alloggio che desse, contestualmente alla trasformazione del proprio diritto di superficie in diritto di piena ed illimitata proprietà, anche la eliminazione di tutti i vincoli relativi alla commerciabilità dell'alloggio e derivanti dalla originaria convenzione PEEP (ivi compresi quelli relativo al prezzo "imposto" per la vendita/locazione), il tutto dietro pagamento di un corrispettivo calcolato ai sensi del comma 48 dell'art. 31 della L. 448/98,
 - con delibera di G.M. n. 189 del 21.10.2021 è stato approvato un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune per il "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie (ai sensi della Legge n. 448/98, art. 31, comma 48, come modificato l'art. 22 *bis* della legge n.108 del 29.07.2021).

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia, con atto del notaio Alberto Prati in data 16.12.1980, rep. n. 18137/8216 ha concesso a titolo oneroso alla società " Belloni Prefabbricati S.p.a"(con sede in Ghiardo di Bibbiano) il diritto di superficie per la realizzazione di n.24 alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sul terreno di proprietà comunale oggi individuato al Catasto terreni al foglio 187 (anche se nell'atto sopra citato è stato erroneamente indicato il foglio 173) , mappale 124, stipulando contestuale convenzione PEEP ai sensi dell'art. 35 della L. 865/71;
- tali alloggi sono stati effettivamente costruiti con concessione edilizia del 17.12.1979, n. 14828/78 di P.G e sono stati dichiarati abitabili con certificato n. 14275/81 del 11.12.1981;
- con atto del notaio Vittorino Palazzi Trivelli in data 28.4.1988, rep. n. 16224/3721, la sig.ra Biagini Olga ha acquistato la proprietà superficiale sulle unità immobiliari poste in v. De Nicola 10 e così censite al C.F. di R.E.:
 - alloggio - foglio 187, mappale 124, sub 11, cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. 106 mq, rendita € 637,82,
 - autorimessa - foglio 187, mappale 124, sub 37, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 15 mq, rendita € 53,71,oltre che sulle parti comuni del fabbricato condominiale, per quota pari a 42,73 millesimi (anche se nella suddetta compravendita è indicata la quota di 43,17 millesimi);
- la sig.ra Biagini Olga è deceduta in data 5.11.2006 e, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di R.E. in data 22.5.2007, num. 1578, vol. 721, il figlio Mussini Mauro ha ereditato la proprietà superficiale delle suddette unità immobiliari (ciò anche a seguito di rinuncia all'eredità da parte del fratello Mussini Massimiliano e del nipote Mussini Stefano),
- con atto del notaio Benedetto Catalini in data 14.12.1981, rep. n. 11942/3621, i coniugi sigg.ri Mussini Mauro e Biacchi Daniela hanno acquistato (in comunione legale tra loro) la proprietà superficiale sulle unità immobiliari poste in V. De Nicola, 10 e così censite al C.F. di R.E.:
 - alloggio - foglio 187, mappale 124, sub 12, cat. A/2, classe 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. 101 mq, rendita € 637,82,
 - autorimessa - foglio 187, mappale 124, sub 38, cat. C/6, classe 6, cons. 13 mq, sup. cat. 14 mq, rendita € 53,71,oltre che sulle parti comuni del fabbricato condominiale, per quota pari a 42,73 millesimi (anche se nella suddetta compravendita è indicata la quota di 43,17 millesimi);
- i sigg.ri Mussini Mauro e Biacchi Daniela hanno presentato al Comune di R.E. (con atti P.G. nn. 68675 e 68715 del 16.3.22) le domande di trasformazione della proprietà superficiale in diritto di

piena proprietà con riferimento alle suddette unità immobiliari (per quanto di rispettiva spettanza, in relazione ai diversi titoli di provenienza sopracitati),

- il Servizio amministrativo lavori pubblici e gestione del patrimonio ha determinato in data 31.3.2022 i corrispettivi delle due pratiche di "riscatto" in € 5.000,00 ciascuno, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. 189 del 21.10.2021 (vedasi apposite stime, allegati A e B del presente atto),
- i sigg.ri Mussini Mauro e Biacchi Daniela dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 per ciascuna delle due pratiche di "riscatto", a titolo di contributo per le spese istruttorie (come disposto dalla delibera di G.M. n. 23 del 22.2.2022 avente ad oggetto "Approvazione delle tariffe dei servizi comunali per l'esercizio 2022 e del relativo prontuario"),
- su parte delle aree sopra indicate ed originariamente concesse in diritto di superficie sono state realizzate opere di urbanizzazione primaria e che, quindi, l'amministrazione comunale procederà a proprie spese alla individuazione e frazionamento di tali parti di aree, al fine di rientrarne nella piena proprietà, mediante un successivo ed apposito atto da stipularsi con tutti i proprietari degli alloggi insistenti su tali aree, così come disposto dalla delibera del consiglio comunale n. 28913/71 del 19/11/99.

Considerato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 29/03/2022 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2022 – 2024, la nota di aggiornamento al D.U.P. ed i relativi allegati, tra i quali anche il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022-2024" (il cui schema era stato approvato con delibera di G.M. n. 24 del 22.2.2022),
- il suddetto Piano prevede al punto 22) la voce " Vendita proprietà aree PEEP (ed in "analogia PEEP",
- con delibera di G.M. n. 65 del 19/04/2022 è stato approvato il Piano delle performance 2022-2024, il P.E.G. 2022 (ex art. 169 D.lgs 267/2000) e relativi allegati,
- con la sottoscrizione del presente atto si attesta la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa (ex art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000) e che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario dell'atto.

Visti:

- il "Testo unico degli Enti Locali" D.Leg.vo n. 267 del 18.08.2000 ed in particolare gli artt. 107 e 178-181;
- l'art. 31, commi 45-50 della L. n. 448/98 e s.m.i.,
- l'art. 59 dello statuto comunale;
- l'art. 24 del vigente regolamento di contabilità del Comune;
- l'art. 14 del vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune,
- l'art. 65, c. 13, lett. a) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti-parte 2°,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale *ad interim* P.G. n. 174342 del 29.10.2020,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei dirigenti, P.G. n. 108045 del 1.7.2020,

DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, ai sigg.ri:
 - Mussini Mauro, nato a Reggio Emilia il 26.7.1948, C.F. MSSMRA48L26H223X e
 - Biacchi Daniela, nata a Reggio Emilia il 6.10.1948, C.F. BCCDNL48R46H223Cla quota complessiva pari a 85,46 millesimi della proprietà dell'area situata in Comune di Reggio Emilia e distinta nel C.T. al foglio 187, mappale 124;
2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari poste in via De Nicola 10 ed individuate al C.F. di R.E. al foglio 187, mappale 124, subb. 11, 37, 12 e 38, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:
 - l'estinzione della proprietà superficaria, per la riunione in capo ai sigg.ri Mussini Mauro e Biacchi Daniela della proprietà superficaria e della nuda proprietà,
 - il venir meno di tutti i vincoli riguardanti la disponibilità dell'immobile e derivanti dalla convenzione urbanistica citata in premessa,
3. di stabilire che:
 - con stime (allegati A e B del presente atto) il corrispettivo dell'alienazione è stato

quantificato in complessivi € 10.000,00 (oltre all'imposta di bollo di € 2,00) e gli acquirenti hanno scelto di pagarlo in un'unica soluzione al momento del rogito,

- gli acquirenti dovranno pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 600,00 a titolo di contributo spese di istruttoria delle due pratiche di "riscatto" (oltre all'imposta di bollo di € 2,00),

- in sede di stipula del contratto, al Notaio è data facoltà di inserire nell'atto, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili, alla rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso,

- di stabilire che l'atto di compravendita dovrà contenere l'impegno degli acquirenti, per sé e per i propri aventi causa, a partecipare (per la propria quota di proprietà) al successivo atto con il quale le parti di aree destinate ad opere di urbanizzazione diverranno di piena proprietà comunale, senza pretendere alcuna forma di reintegrazione economica per la loro cessione al Comune di Reggio Emilia,

- le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sugli acquirenti,

4. di dare atto che sono applicabili alle vendite degli immobili comunali previamente inseriti nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente alcune norme speciali finalizzate ad agevolare la dismissione degli immobili pubblici; in particolare si tratta del D.L. 112/08 (conv. in L. 133/08), art. 58, c. 9, che richiama i commi 18 e 19 dell'art. 3 del D.L. 351/01 (conv. in L. 410/01). In sostanza è previsto:

- l'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica- edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art. 19, c. 14,15 del D.L.78/2010,

- l'**esonero** dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché **dall'obbligo di allegazione del C.D.U.**,

5. di accertare le seguenti somme:

a) € 10.002,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio 2022-2024 (annualità 2022), al capitolo 9532 del P.E.G. 2022 denominato " Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,

b) € 602,00 (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo 3, codice del piano dei conti integrato 3.05.02.03.000 del Bilancio 2022-2024 (annualità 2022), al capitolo 8460 del P.E.G. 2022 denominato "rimborsi spese istruttorie per pratiche immobiliari", codice prodotto PD_3818, centro di costo 0120,

dando atto che (ad avvenuto incasso delle suddette somme) verranno emesse le relative reversali d'incasso.

il dirigente del Servizio amministrativo lavori pubblici
e gestione del patrimonio
dott. Alberto Prampolini